



## Dossier de presse - octobre 2017



### Chronique d'une évolution

**Contacts presse :**

Luc GILLARD Président 0472 92 22 97

William HEYNEN Directeur 0473 23 23 39

## SOMMAIRE

En bref .....	3
Nouvelles perspectives pour le Marché matinal de Liège .....	3
Le Marché de Liège en chiffres.....	3
Un peu d'histoire... ..	4
De 1961 à 1980 : des débuts fulgurants.....	4
Les années 1980 : changement de modèle.....	5
Le renouveau.....	6
Des perspectives encourageantes.....	7
Qui est qui au Marché de Liège.....	8
Le Conseil d'Administration .....	8
Liste des entreprises présentes au Marché de Liège .....	9
Un exemple ?.....	10

## EN BREF

### Nouvelles perspectives pour le Marché matinal de Liège

Inauguré en 1964 à Droixhe, le Marché était alors un centre de distribution moderne et performant qui alimentait en produits frais tous les grossistes de la région de Liège et environs.

Le vent a cependant tourné dans les années 1980. L'avènement des grandes surfaces, avec leur propre logistique, a modifié considérablement la donne. En ville, les petits commerces traditionnels de fruits et légumes – qui venaient s'approvisionner au Marché de Liège - se sont fait plus rares.

Le Marché a dès lors connu une certaine spirale négative : moins d'occupants, donc moins de ressources pour l'entretien du site... Petit à petit, les marchands ont commencé à désertier les lieux, laissant près de la moitié des bâtiments inoccupés.

Après cette période difficile, le Marché a toutefois réussi à redresser la barre. En 2014, un premier programme d'investissement de 400 000 euros a permis de rénover une vingtaine de locaux et de susciter l'engouement de nouveaux exploitants. En 2015, une deuxième phase d'investissement de même ampleur a été lancée avec un succès identique ramenant le taux d'occupation à 80%.

Le Marché de Liège a poursuivi sa politique d'investissement de sorte qu'à ce jour, **le taux d'occupation frise les 100%**, la situation financière est totalement assainie et de nouvelles perspectives sont désormais envisageables. Une construction respectueuse de la chaîne de froid et offrant des possibilités d'accueillir des **produits en provenance de nos producteurs locaux en fruits et légumes** sera le défi de la prochaine décennie.

Au-delà de l'aspect quantitatif, il faut également relever le fait que le Marché représente aujourd'hui **58 exploitants issus en grande majorité du secteur alimentaire**, composant de la sorte **une masse critique qui compte**. Qui pense aujourd'hui « denrées alimentaires fraîches et métiers de bouche » pense automatiquement « Marché de Liège » ! Et ça, c'est fondamental.

### Le Marché de Liège en chiffres

- 30 000m<sup>2</sup> bâtis sur un terrain de 13 hectares
- 100 000 visiteurs par an
- 500 personnes occupées sur le site
- 100 camions de plus de 25 tonnes par jour
- 58 exploitants
- 12 tonnes d'agneaux par jour (transformateur de viande d'agneau n°1 en Belgique)

## UN PEU D'HISTOIRE...

### De 1961 à 1980 : des débuts fulgurants

Jusqu'au début des années soixante, le marché de gros aux produits frais se tient en plein centre-ville, **Place Cockerill à Liège**.

Mais dès 1961, des soucis de mobilité se font sentir : les étals encombrant la Place Cockerill et ses abords, en plein centre urbain.

En vue d'inciter les marchands à déménager, la Ville met, pour 1 franc symbolique, un vaste terrain à disposition d'une société coopérative qu'elle dote, avec la Province et des associés privés, d'un capital.



Ce capital est immédiatement affecté à la construction de vastes bâtiments, de voiries nécessaires pour les desservir et d'un réseau d'infrastructures.



Le 3 octobre 1964, la coopérative inaugure à Droixhe un **centre de distribution moderne et performant**. Recourant largement au béton selon la mode de l'époque, l'ensemble ne manque pas de grandeur, et son animation n'a d'égale que celle des nombreuses entreprises voisines dans le quartier. **Le site est une vraie petite ville** avec une banque, les douanes, un bureau de poste, des restaurants...

Les marchands s'y installent d'autant plus volontiers que les conditions proposées sont volontairement attractives : le but est de couvrir les charges et celles-ci sont modérées puisque la Ville assume directement la plupart des coûts (gardiennage, nettoyage, éclairage public...) et que l'amortissement est envisagé sur 99 ans.

Les grossistes et producteurs s'y retrouvent ainsi rapidement à **près d'une centaine**. Il n'est pas rare de voir des files de véhicules à l'entrée du Marché.

## Les années 1980 : changement de modèle

Le vent tourne dans les années 1980. Partout en Europe, l'avènement des grandes surfaces, avec leur propre infrastructure logistique, modifie considérablement le modèle d'approvisionnement des centres urbains.

**Les tendances de consommation se modifient** profondément : les petits commerces traditionnels de fruits et légumes – qui viennent s'approvisionner au Marché de Liège - se sont fait plus rares, les brasseurs itinérants sont moins nombreux, les demi-grossistes survivent mais ne se développent plus, l'Horeca souffre beaucoup.

Conséquence : **les résultats du Marché de Liège sont dans le rouge** et ce de façon récurrente. La spécialisation de Droixhe dans l'agroalimentaire commence à s'effriter : le nombre de marchands présents tombe à quelques unités, tandis que les producteurs préfèrent vendre chez eux, ou à la criée, par internet ou encore aux grossistes.

**50 à 60 % des bâtiments sont inoccupés** et une partie significative de ceux qui sont occupés n'ont pas été rénovés, sont très abimés, voire à l'état de ruine. Le risque d'une mort pure et simple est même envisagé.

En outre, le Marché est confronté à un énorme problème lié à la modification de la législation en matière de Précompte Immobilier sur les bâtiments inoccupés, générant une dette colossale envers l'administration fiscale. A ce problème, s'ajoute l'arrêt de toutes les interventions financières de la Ville de Liège et ce pour des raisons budgétaires.



*Bâtiments inoccupés, manque d'entretien... l'atmosphère devient lugubre*

## Le renouveau

Sous l'impulsion d'un nouveau Conseil d'Administration et de personnes déléguées à la gestion journalière, un vent nouveau souffle sur le Marché.

La réflexion de départ est la suivante :

- Impossible d'attirer de nouveaux clients sur un site en ruine.
- Il existe des entrepreneurs dans le secteur alimentaire mais l'accès aux crédits bancaires est à ce point difficile qu'il est quasi impossible pour ces entrepreneurs d'acquérir des biens immobiliers pour accueillir leurs activités.
- Pourquoi ne pas ouvrir les portes du Marché à d'autres entrepreneurs dans les secteurs connexes.

Un dossier est monté en 2014 pour lancer un premier programme d'investissement de 400 000 euros. En en peu plus d'un an, **une vingtaine de locaux sont rénovés** et vont susciter l'engouement de nouveaux exploitants de sorte que le taux d'occupation repasse au-delà des 50' %.

Fort de ce succès, une deuxième phase d'investissement de même ampleur est lancée en 2015, avec un succès identique, ramenant le taux d'occupation à 80%. Concrètement, le Marché de Liège revient dans un premier temps à l'équilibre avant de **renouer avec les bénéfices récurrents** à partir de 2015.

Suite à ces résultats, le Marché de Liège va non seulement poursuivre sa politique d'investissement. Dorénavant il va investir sur fonds propres et il parvient même à résorber son arriéré fiscal en un temps record. A ce jour, **le taux d'occupation du Marché frise les 100%**, la situation financière est totalement assainie et de nouvelles perspectives sont désormais envisageables. Le Marché représente aujourd'hui 58 exploitants, pratiquement tous dans le secteur alimentaire et plus de 500 personnes occupées sur le site.



*Une vue « avant-après » pour témoigner des travaux de rénovation réalisés depuis 2014*

## Des perspectives encourageantes

La demande des locaux de qualité, équipés spécifiquement pour le secteur alimentaire existe. Nous sommes **au maximum de nos capacités** de surfaces bâties, il est dès lors temps d'envisager l'érection de **nouveaux locaux**.

Un terrain de plus de 2000 m<sup>2</sup> (jamais exploité) dans l'enceinte même du Marché offre la perspective d'un nouveau type de développement. Une construction respectueuse de la chaîne de froid et offrant des possibilités d'accueillir des produits en provenance de nos producteurs locaux en fruits et légumes sera le défi de la prochaine décennie.

Petit à petit, le dossier se monte et de concert avec les acteurs locaux, nous préparons un **outil de premier ordre pour favoriser et développer les circuits courts**.

Outre la perspective de construire de nouvelles installations, le Marché de Liège va **réaffecter des sites inexploités** jusque-là. C'est ainsi qu'une surface de 350 m<sup>2</sup> viendra prochainement s'ajouter à nos locaux et avant même sa réaffectation, ce local génère déjà la convoitise d'exploitants.

Conscient de la force du nombre, le Marché de Liège s'ouvre aussi à son voisinage et c'est ainsi qu'un « *gentlemen agreement* » est en cours d'élaboration avec le groupe InBev pour faciliter le développement de cette dernière.

### **Principaux atouts du Marché de Liège**

- Excellente localisation, avec accès immédiat à l'autoroute vers Bruxelles, Anvers, Paris, Cologne, Francfort, Maastricht et Luxembourg.
- Contigu au réseau ferroviaire.
- A proximité du Port Autonome de Liège, 3ème port fluvial européen et de Liège Airport, 1er aéroport de fret de Belgique et 8ème d'Europe.
- A proximité de la plateforme logistique multimodale (fleuve, rail, route) Trilogiport.
- Hub de transbordement idéal pour desservir la métropole liégeoise, 3ème agglomération de Belgique avec 600 000 habitants.
- Au cœur d'une province regroupant 50% de l'agroalimentaire de Wallonie\*.
- Dans le quartier de Droixhe où se concentre l'essentiel de l'agroalimentaire liégeois, notamment le groupe AB InBev.
- 30 000m<sup>2</sup> bâtis sur un terrain de 13 hectares.

\* L'industrie alimentaire en Wallonie, ce sont **21 000 emplois** et **8 milliards** d'euros de chiffre d'affaires (chiffres Fevia Wallonie 2016)

# QUI EST QUI AU MARCHÉ DE LIÈGE

## Le Conseil d'Administration

Le Marché matinal de Liège est une société coopérative détenue par la Ville de Liège, la Province et des entreprises alimentaires privées. Son Conseil d'Administration est composé de 15 administrateurs, 8 publics et 7 privés.

**Administrateurs publics :** Mohammed BOUGNOUCH, Michel FIRKET, Elisabeth FRAIPON, Luc GILLARD (Président du CA), Micheline HALLEUX, Marie HENRY pour la Ville de Liège ; Gérard GEORGES et Marc YERNA pour la Province.

**Administrateurs privés :** Daniel DESSART, HAENEN Philippe, Guy LAMBRECHTS, Dominique LEBOUTTE, Jean-Claude LEJEUNE, Jean PEPINSTER, Jean-Marie TALBOT représenté par Jean-Paul THIRY



*Le Marché représente aujourd'hui une soixantaine d'exploitants, pratiquement tous dans le secteur alimentaire, et plus de 500 personnes occupées sur le site*

## Liste des entreprises présentes au Marché de Liège

Le taux d'occupation frise actuellement les 100%. Au-delà de l'aspect quantitatif, il faut surtout relever le fait que le Marché représente aujourd'hui **58 exploitants** issus en grande majorité du secteur alimentaire, composant de la sorte une masse critique qui compte.

Qui pense aujourd'hui « **denrées alimentaires fraîches et métiers de bouche** » pense automatiquement « Marché de Liège » !

Le Marché est accessible aux **détaillants et professionnels du secteur Horeca**, ou aux acheteurs en grande quantité tous les jours de la semaine de 4h à 12h (voire plus selon accord avec les grossistes).

<b>Occupant</b>	<b>Secteur</b>
Carolo Drink	Boissons
AlB Inbev	Boissons
Paschalidis	Champignons
Pere Lejeune	Charcuteries
Ubags	Chassis isolant
Magomedov	Cuisines
Bubble	Distribution colis Horeca
EK Mondial	Echaffaudage
GL Distribution	Emballage Horeca
Horizon végétal	Fleurs
U3A	Formation
AVS	Friandises, Déménagement
KACM	Fruits et Légumes
Meilleurs fruits	Fruits et Légumes
Piron & Gotta	Fruits et Légumes
Alco	Fruits et Légumes
Haenen Valérie	Fruits et Légumes
Petit Marché	Fruits et Légumes
Pepinster	Fruits et Légumes
Jupima	Fruits et Légumes
Pauwels	Fruits et Légumes
Heinen	Fruits et Légumes
Derfoufi	Fruits et Légumes
Lina shopping	Fruits et Légumes
Aschra	Fruits et Légumes
Belfalah	Fruits et Légumes
Talbot	Fruits et Légumes
El Anabi	Fruits et Légumes
Buccoleri	Fruits et Légumes
A F Primeurs	Fruits et Légumes
Légufruits	Fruits et Légumes
Légufruits	Fruits et Légumes
Starfresh	Fruits et Légumes
Moufli	Fruits et Légumes exotiques
ED DAIF	Fruits secs olives et Tapas
El Hayil	Fruits secs olives et Tapas
Ville Fact 3M	Lapidaire
Mascaron	Location Matériel HORECA
Croix Rouge	Logistique
Bianello	Produits Italiens
Olivier Flo	Produits Italiens
MED DISTRI	Produits Méditerranéen

Promogest	Produits régionaux
MB Management	Produits régionaux
LMETV	Produits régionaux JUS divers
Youyou Frédéric	Superette
Lambrechts	Superette
Casa Paco	Traiteur
Bodeux	Traiteur
Too fan	Traiteur
Mattraiteur	Traiteur
Soldani	Traiteur
Lonhienne	Viandes - Agneaux
Cochonnailles	Viandes - produits régionaux
Goldchicken	Volailles
Dessart	Volailles - Gibier
Hak-tat	Volailles
Access System	Volet

## Un exemple ?

Benjamin Vanderheyden a pris les rênes du prestigieux glacier Hugo de Richelle début 2017. Depuis 1930, le Glacier Hugo fabrique de délicieuses glaces à partir de produits entièrement naturels.

Trois ou quatre fois par semaine, le jeune glacier vient lui-même sélectionner ses fruits – notamment les bananes, pamplemousses et oranges – au Marché de Liège !

Un exemple parmi des centaines de « boucle bouclée » grâce au Marché de Liège.

(Source : RTC 22 mars 2017)



### **Contacts presse :**

Luc GILLARD Président 0472 92 22 97

William HEYNEN Directeur 0473 23 23 39